

Betreft: Milsbeek nieuwbouwplan Teelebeek
Onderdeel: participatie Milsbeek Teelebeek
Datum: revisiedatum 11 maart 2026
Dossier: Milsbeek Teelebeek\gemeente\bestemmingsplan participatie

Inleiding

Nebuvast is een projectontwikkelaar en maakt plannen waarvan zij denkt dat daar vraag naar is. Om deze plannen te verwezenlijken is het belangrijk om samen te werken met de inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en gemeentes. Nebuvast geeft iedereen de kans om mee te denken en mee te doen met haar plannen.

In het gebied omsloten door Langstraat, Zwarteweg, Heiveld en Kerstenberg is de afgelopen decennia woningbouw gerealiseerd.



Omstreeks 1990

De woningbouw is gerealiseerd in fasen, gestart aan de zuid-oostzijde nabij Zwarteweg en Langstraat. En breidt zich gestaag uit in Noord Westelijke richting.



Omstreeks 2010

De meest recente fase is in juli 2025 opgeleverd door Van de Klok, onder de naam “Vallei van Milsbek”:



Nebuvast is doende met de ontwikkeling van het laatste deel onder de voorlopige werktitel “Teelebeek”, vernoemd naar de Teelebeekstraat die het plangebied doorsnijdt.

Grondpositie Nebuvast B.V. en nieuwbouw Teelebeekstraat 12



Het schuin gearceerde deel zijn de percelen van plan Teelebeek.

Ontwikkelaar is nog in onderhandeling met de eigenaren van perceel D3577. Vandaar dat er in de planvorming rekening wordt gehouden met een eventuele volgende fase over dit perceel. Ten tijde van de opmaak van dit participatie document is nog niet duidelijk of dit perceel door ontwikkelaar kan worden verworven. In goed overleg met de gemeente is besloten deze variant wel te betrekken in de verdere planbesprekingen, maar steeds als mogelijke variant.

Eerste verkenningen laten zien dat er ruimte is voor ruim 100 woningen in het schuin gearceerde deel van bovenstaande figuur.

Indien het kavel D3577 (effen lichtgroen gekleurd) wordt betrokken zou het plan 125 tot 130 woningen kunnen omvatten.

In het kader van de omgevingsdialoog wordt in dit document de aanpak en uitvoering van het informatie- en participatieproces van en met belanghebbenden vastgelegd en voorgelegd ter goedkeuring door de Gemeente.

Wij volgen hiermee het Participatiebeleid zoals Vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2025 conform het Participatieplan Format van de gemeente Gennep.

1 Wat is het doel van de participatie bij deze ontwikkeling?

Het doel is om de omwonenden/belanghebbenden goed te informeren over de voorgenomen ontwikkeling van het plan met de voorlopige werktitel Teelebeek (voorheen Heiveld fase 2).

De documenten die voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan leidend c.q. voorhanden zijn geweest zijn:

- het Participatieplan **format** van de gemeente Gennep.
- de Woonzorgvisie, vastgesteld door gemeenteraad sept 2024. Gewijzigd 21 mei 2025.
Voor de totstandkoming van deze Woonzorgvisie zijn meerdere bijeenkomsten gehouden met gemeenteamtstenaren, het college, uw gemeenteraad, woningcorporaties en huurdersorganisaties en overige externe stakeholders (zoals zorginstellingen, makelaars, financiers, buurt- en wijkraden, de Adviesraad Sociaal Domein, de lokale ouderenvereniging et cetera).
*Conclusie van deze Woonzorgvisie: De verwachte huishoudensontwikkeling voor de kern Milsbeek **bedraagt 225 wooneenheden t/m 2030**. Voor de gemeente Gennep totaal 1.290 eenheden! Waarvan:*
70 % betaalbaar waarvan 35% sociale huur, 5% sociale koop, 15% betaalbaar midden en 15 % betaalbaar hoog.
30 % vrije sector.
En 30 % van totaalplan is levensloopbestendig.
- Het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Gennep
- Eerder verzamelde informatie welke is te vinden in het recent gevoerde participatieproces bij Heiveld fase 1: zie participatieverslag 230728 bijlage omgevingsdialoog van Heiveld 1 door Van de Klok BV.
- Nuttige info: Notulen werkgroep verkeer Heiveld 1

2 De mate van participatie ofwel de proportionaliteit

Plan Teelebeek vormt de afronding van een jarenlange ontwikkeling van Milsbeek. Milsbeek zal met fase 1 (Vallei van Milsbek) en 2 (plan Teelebeek) met totaal circa 170 – 200 woningen groeien. Dit vraagt om een zorgvuldige opzet en fasering van de nieuwbouw met stedenbouwkundige aandacht voor ontsluiting en vormgeving. Uiteraard spreekt voor zich om de direct aanwonenden goed te informeren om verrassingen zoveel mogelijk te voorkomen.

3 Niveau van participatie

Uit de “ Participatieladder” komt als meest waarschijnlijke naar voren :

Om de gestelde doelen van de Woonzorgvisie te waarborgen lijkt Informerende, raadpleging en advisering van omwonenden van toepassing. Tevens lijkt het goed de tip uit het participatieverslag Heiveld 1 te volgen en duidelijk (er) te communiceren om welke bijeenkomst en met welk doel een bijeenkomst wordt georganiseerd; denk hierbij aan 1) omwonenden of 2) potentiële kopers.

4 Doelgroepen, stakeholders, belanghebbenden

De volgende betrokkenen zijn hiervoor geïdentificeerd:

- individuen zoals directe burens
- toekomstige bewoners individueel
- toekomstige bewonersgroepen (senioren, hulpbehoevenden of starters)
- organisaties of werkgroepen uit Milsbeek zoals DDD, SLIM, buurtgroepen, protestgroepen

Hun belangen zijn geanalyseerd hetgeen heeft geresulteerd in voorliggende aanpak.

5 Participatiemethoden/representativiteit (de manier waarop je communiceert)

5.1 De eerste ideeën worden persoonlijk door initiatiefnemer gedeeld.

Op 9 december 2024 heeft het college een principebesluit genomen. Daartoe is aangereikt het stedenbouwkundige schetsboek van buro Waalbrug d.d. 17 maart 2025.

Enkele aangrenzende bewoners zijn persoonlijk en individueel bezocht (zie verslag met kenmerk 250228).

Direct daarna zijn alle direct aanwonenden per brief en/of mondeling geïnformeerd (zie ook Bijlage met kenmerk 250317)

5.2. Informatieavond:

Op 4 april 2025 is een Informatieavond georganiseerd onder begeleiding van Berry Kessels. Er is informatie gegeven over het project en vragen beantwoordt. De fase van het ontwerp en de status van de plannen zijn uitgebreid aan de orde gekomen.

Alle direct omwonenden zijn hiervan middels een brief op de hoogte gesteld (zie bijlage met kenmerk 250402) en er is gebruik gemaakt van publicaties bij het MFA, Facebook, Instagram en persoonlijke uitnodigingen. De avond is door circa 170 mensen bezocht, een intekenlijst is beschikbaar.

Alle aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld hun wensen en/of bezwaren kenbaar te maken. Ook werd eenieder in de gelegenheid gesteld om na afloop met de initiatiefnemer, gemeente of stedenbouwkundige vragen te stellen. Een verslag van de avond en de verzamelde briefjes is beschikbaar. Enkele vragen c.q. opmerkingen van die avond:

- Vraag: wordt er gedacht aan variatie aan dakpannen? Is nu heel zwart allemaal. Veel zwart door zonnepanelen: om ze niet zo te laten opvallen wordt vaak gekozen voor antraciet. Aangegeven dat dit in overweging meegenomen wordt.
- Opmerking: Laten we open staan voor dit soort plannen voor onze jeugd, de nieuwe generatie.

- Vraag: hoe gaat de verkeersveiligheid worden? (bocht Heiveld/Zwarteweg), Langstraat is ook druk: Antwoord Gemeente: we hebben de wegen in beeld, we hebben al eens geteld en gaan nieuwe tellingen doen. We gaan met Nebuvast en Waalbrug verder onderzoeken en uitwerken als het programma duidelijk is. Is een van de belangrijkste onderwerpen.



5.3 Buurtbijeenkomst en bezoeken van omwonenden;

Tweemaal persoonlijk met alle bewoners van de Kerstenberg.

Op 7 mei 2025 met de eerste algemene informatie en presentatie van het voorlopig ontwerp.

Met de opmerkingen en vragen van deze bewoners zijn in hoofdzaak de volgende belangrijkste wijzigingen c.q. aanpassingen doorgevoerd, deze zijn op 23 september 2025 persoonlijk toegelicht:

- * de extra brede berm met groenzone aan de Kerstenberg
- * een extra voetpad langs de Kerstenberg
- * de nieuwe woningen aansluitend aan de Kerstenberg worden 1 bouwlaag hoog met kap.
- * de nieuwe woningen gaan met de tuinen grenzen aan de Kerstenberg (niet met de inritten)

5.4 individuele bezoeken:

Direct aangrenzende percelen hebben ieder hun eigen vragen en ideeën.

Per adres zijn in persoonlijke gesprekken individuele afspraken gemaakt met zeer diverse oplossingen en aanpassingen.

Heiveld 45

Heiveld 67

Heiveld 71

Teelebeek 12 Heiveld 41

Teelebeekstraat 1,

Teelebeekstraat 11

Teelebeekstraat 15

5.5 Buurtbijeenkomst: gezien het aantal aansluitende adressen is hier gekozen voor een informatieavond op dinsdag 18 november 2025 in het MFA Trefpunt. Zie bijlage met kenmerk 251106.

Samenvattend zijn op deze avond de omwonenden uitgebreid geïnformeerd over de verfijning en uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en is uitgebreid gesproken over de verkeersafwikkeling. Monitoring van de verkeerssituatie na realisatie van het plan is een belangrijk aandachtspunt.



5.6 Sociale media: updates worden gedeeld en reacties kunnen worden gegeven op de projectwebsite van Nebuvast.

5.7 Flyers en posters: flyers en posters zijn opgehangen in de buurt om mensen te informeren en uit te nodigen. Dit is gedaan voor de bijeenkomst van 4 april 2025.

5.8 Workshops: er worden interactieve sessies opgezet waar mensen actief kunnen meedenken en bijdragen. Dit wordt nog opgestart met als hoofdthema de invulling van de speelplaatsen en de naamgeving van de nieuwe straten. Een en ander overeenkomstig de regelgeving van de Gemeente Gennep.

5.9 Nieuwsbrief: Een nieuwsbrief met updates en uitnodigingen voor deelname: Huis – aan huis bezorgt voor de bouwvak (zie brief met kenmerk 250710) en Permanent op de website.

6 Samenvatting gevoerde dialoog.

Bovenstaande contactmomenten en informatieverstrekking hebben geleid tot het Ontwerp Omgevingsplan waarbij de volgende punten mede gevormd zijn naar aanleiding van de uitgevoerde omgevingsdialoog;

De inrichting van de Kerstenberg met brede berm, voetpad en situering van inritten en kapvormen.

De bouwhoogte van de woningen langs de Kerstenberg; de situering en positie van de (starters) woningen; de logische aansluiting op het bestaande wegennetwerk en de onlangs gerealiseerde nieuwbouw; de Teelebeekstraat als fiets-voetpad uitvoeren, de positionering en inrichting van de groene openbare delen; de drie aansluitingen op de Kerstenberg uitvoeren als verkeersremmers, ruim voldoende parkeergelegenheid; de positionering van de parkeerplaatsen (koplampen), et cetera. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog blijft de gemeente de verkeersafwikkeling van het Heiveld monitoren.

Er is meerdere malen overleg geweest met enkele direct aanwonenden waarmee individuele afspraken zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan de praktische uitvoering van de manier waarop de nieuwe ontwikkeling aansluit op de eigendommen van de betrokkenen. Het gaat dan over de inrichting en uitvoering erfafscheidingen. Denk aan hekwerken, beplanting, oplossen van hoogteverschillen, voorkomen van licht en geluidsoverlast, positionering van woningen, wegen en parkeerplaatsen en dergelijke. Allemaal maatwerk op individueel niveau.

Na publicatie van het Ontwerp Omgevingsplan heeft de gemeente een zienswijze ontvangen van 2 direct aanwonenden. Op het moment van het opmaken van dit verslag is ontwikkelaar in gesprek met beide adressen om te komen tot een individuele maatwerk oplossing om aan hun vragen en bedenkingen tegemoet te komen. Beide indieners hebben in hun zienswijze aangegeven open te staan om te komen tot oplossingen in goed overleg en ook ontwikkelaar stelt zich hierbij nadrukkelijk actief en oplossingsgericht op.

7 Tijdpad en planning

Naar verwachting zal in het voorjaar van 2026 gestart kunnen worden met de verkoopprocedure van de nieuwe woningen.

Bij voorspoedig verloop van de verkoop kan gestart worden met bouwen in het najaar van 2026 en de kunnen de eerste bewoners in 2027 hun nieuwe woningen betrekken

De informatieverstrekking naar omwonenden en belanghebbenden gaat op bovengenoemde wijze voort.



Bijlagen:

- * 250317 informatiebrief voor direct aanwonenden
- * 250402 uitnodiging maandag 14 april 2025
- * 250414 informatieavond Milsbeek Teelebeek
- * 250507 bespreking aanwonenden Kerstenberg
- * 250710 informatiebrief voor direct aanwonenden
- * 251106 uitnodiging aanwonenden 18 nov 2025
- * 251118 Informatieavond Milsbeek Teelebeek

Project: Milsbeek nieuwbouw Teelebeek
Betreft: **voor -aankondiging nieuwbouwplan**
Datum: 17 maart 2025

250317 informatie direct aanwonenden blad 1 van 2

Aan: direct aanwonenden van het nieuwbouwplan.

Nebuvast is in de gelegenheid de benodigde gronden te verwerven voor de ontwikkeling van woningen in het gebied besloten tussen de Langstraat, Kerstenberg en Heiveld. In onderstaande afbeelding schematisch weergegeven.



Zowel bestuurlijk als ambtelijk is de Gemeente Gennep van het initiatief op de hoogte gesteld. De locatie is als potentiële woningbouwlocatie ter informatie vertrouwelijk voorgelegd aan de Gemeenteraad.

Momenteel wordt met de Gemeente overleg gevoerd over de invulling van het stedenbouwkundige plan, de verdeling van woningtypes volgens de Woon (zorg) visie en de verkeersafwikkeling. Op het moment dat er een ambtelijk akkoord is wordt aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd een principebesluit te nemen. Dit is een besluit op hoofdlijnen, op basis waarvan de verdere uitwerking van het plan in gang gezet kan worden. Zodoende kan er na het principebesluit van het college een eerste presentatie van de ideeën en planvorming worden gegeven tijdens een eerste openbaar informatie moment. U wordt daarvoor te zijner tijd nog uitgenodigd.

Vooruitlopend daarop informeren wij u bij deze.

Bij alle direct aanwonenden is deze voor- aankondiging huis-aan-huis in de brievenbus gedaan. Op onze website wordt de stand van zaken gepresenteerd onder de voorlopige werktitel “Milsbeek plan Teelebeek”.

Nebuvast bv
www.nebuvast.nl
info@nebuvast.nl

Voor nadere informatie kunt u desgewenst ook rechtstreeks bellen met;



#####



Project: Milsbeek nieuwbouw Teelebeek
Betreft: **informatieavond maandag 14 april 19:30 uur.**
Datum: 2 april 2025

Aan: direct aanwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden van het nieuwbouwplan.

Geachte heer, mevrouw,

Hiermee informeren wij u dat op 25 maart 2025 het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden in principe medewerking heeft verleend aan het realiseren van 104 woningen aan het Heiveld, de Kerstenberg, de Langstraat en de Teelebeekstraat te Milsbeek.



Om de nieuwe woningen mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. In dat kader vindt onderzoek plaats naar o.a. de verkeersafwikkeling, de bodemkwaliteit, flora en fauna, geluid, stikstofdepositie, archeologie etc. Het woningbouwplan is op hoofdlijnen akkoord bevonden, waarbij:

- we aansluiten op de Woon(zorg)visie Gennep en de Woondeal Limburg, voor het realiseren van betaalbare woningen voor de gewenste doelgroepen.
- we woningen bouwen waaraan in Milsbeek en de gemeente Gennep grote behoefte bestaat.

Het plan bestaat uit:

- 36 woningen sociale huur
- 7 woningen sociale koop (maximaal € 280.000)
- 31 woningen midden huur en/of koop (huurprijs max. € 1.000 en koopprijs max. € 355.000)
- 30 woningen vrije sector (meer dan 355.000 euro)

Prijspeil mei 2025

Wij nodigen u als omwonende, belanghebbende en/of als geïnteresseerde van harte uit om de plannen te bespreken c.q. u hierover te informeren. Daarom vindt er op **maandag 14 april 2025 om 19:30 uur** een informatieavond plaats in het MFA Trefpunt, Kerkstraat 31 te Milsbeek. Hieronder leest u hoe u zich kunt aanmelden voor de bijeenkomst.

De ontwikkelaar Nebuvast, stedenbouwkundige Buro Waalbrug en de gemeente zijn die avond aanwezig om het woningbouwplan en het proces verder toe te lichten.

Zo kunt u zich aanmelden

U kunt zich tot en met 10 april online aanmelden voor de bijeenkomst op de projectwebsite van Nebuvast. www.nebuvast.nl Door daar te klikken op de button 'Aanmelden informatieavond' kunt u zich aanmelden. Of eventueel per e-mail aan Nebuvast.

Het vervolg:

Afhankelijk van de opgehaalde informatie en tips bepalen we het vervolg. Indien nodig volgt er een tweede informatieavond of een schriftelijke terugkoppeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet een (juridische) procedure tot wijziging van het omgevingsplan doorlopen worden. Nadat het woningbouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk is uitgewerkt met de bijbehorende onderzoeken, zal Nebuvast een verzoek doen voor de wijziging van het omgevingsplan.

Wij zien u graag op de informatiebijeenkomst in het MFA Trefpunt. Als u meer informatie wenst kunt u ons per telefoon of e-mail bereiken.

Nebuvast bv
www.nebuvast.nl
info@nebuvast.nl





Woningbouwontwikkeling Teelebeek

Milsbeek, 14 april 2025



Introductie Nebuvast B.V.



Grondpositie Nebuvast B.V.





Woningbouwplan Teelebeek in Milsbeek



Inhoud

1. Wonen in de gemeente Gennep
2. Procedure woningbouwplan Teelebeek
3. Vragen



De Limburger

<https://www.limburger.nl> > economie > woningmarkt

Een oplossing voor de wooncrisis in Limburg lijkt verder ...

4 nov 2024 — **De woningnood is ook in Limburg hoog.** Toren hoge ambities, maar nieuwbouw komt slechts moeizaam van de grond. De provincie verkondigt ...



De Gelderlander

<https://www.gelderlander.nl> > binnenland > een-dak-bo...

Een dak boven je hoofd in tijden van woningnood

10 mrt 2025 — Nu de **woningnood** zó hoog is, zoeken steeds meer mensen een oplossing om hun zoon of dochter te helpen.



NOS

<https://nos.nl> > ...

Woningtekort weer opgelopen, ruim 400.000 huishoudens ...

12 jul 2024 — Het tekort aan woningen is dit jaar weer wat hoger dan vorig jaar. **Er is nu een tekort van zo'n 401.000 woningen**, tegen 390.000 in 2023, ...



Telegraaf

<https://www.telegraaf.nl> > financieel > kindertwens-op-la...

Kindertwens op lange baan door woningnood: 'erger dan in ...

12 sep 2024 — Door gebrek aan geschikte woonruimte geeft ruim de helft van de starters aan vaker levensgebeurtenissen uit te stellen, zoals trouwen, ...



gelderlander.nl

<https://www.gelderlander.nl> > wonen > ouderen-woest...

Ouderen woest dat zij de schuld krijgen van woningnood

30 dec 2021 — De belangrijkste oorzaak van de woningcrisis in ons land zou de geringe doorstroming van ouderen van grote naar kleinere woningen zijn, zegt een ...



gelderlander.nl

<https://www.gelderlander.nl> > wonen > in-holland-staat-...

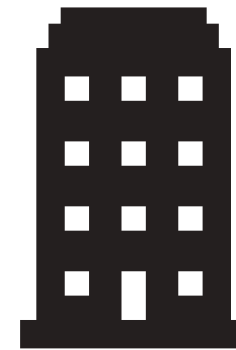
In Holland staat een huis, maar niet voor iedereen: vijf ...

25 jan 2020 — In Holland staat een huis, maar niet voor iedereen: **vijf oorzaken voor de woningnood** ·
1. Er wordt veel te weinig gebouwd · 2. Er wordt voor de ...

Situatie nu in gemeente



Totaal: 7.770



Meergezins:
13,8%



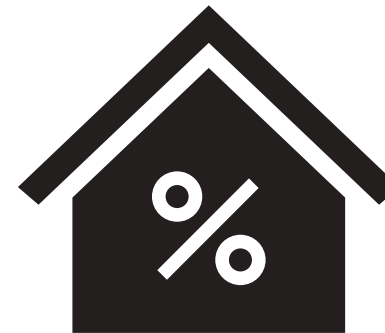
Eengezins:
86,2%



Koop: 67%



Huur: 9%



Sociale huur: 24%

Doel tot 2030



+ 800 woningen in de gemeente
Gemeenteraad in Woon(zorg)visie 2024

+ 104 woningen plan Teelebeek

Welke woningen?

Uitgangspunten woningbouwprogrammering		
70% van totaalplan betaalbaar	40% van totaalplan sociaal	35% van totaalplan sociale huur
		5% van totaalplan sociale koop < € 280.000
	30% van totaalplan sociaal hoog	Midden huur < € 1.000
		Koop < € 355.000
30% van totaalplan vrije sector, dat is boven de € 355.000		
30% van totaalplan levensloopbestendig		

104 nieuwe woningen Milsbeek

Gemeente is geen eigenaar van de grond
Nebuvast is ontwikkelaar

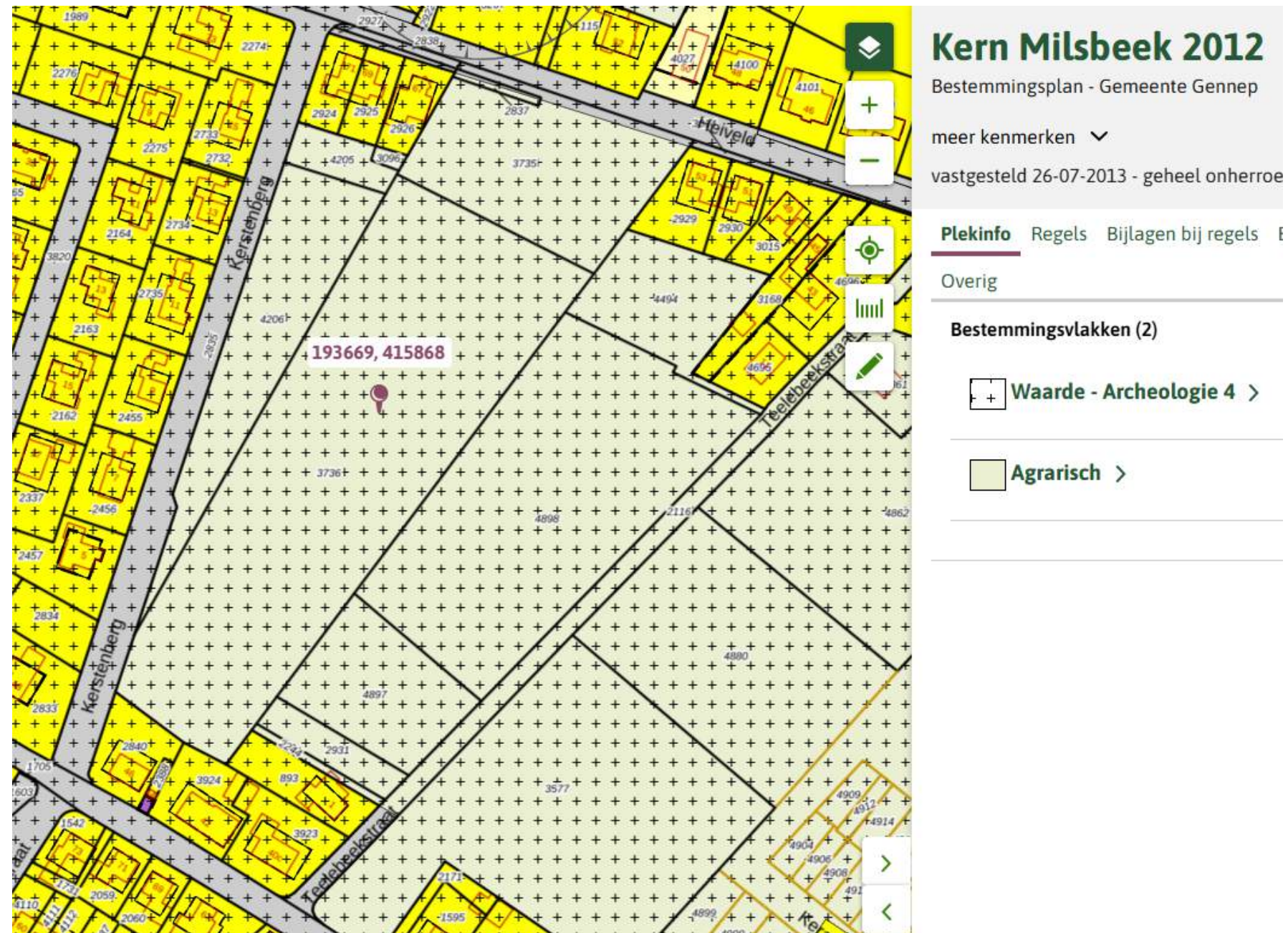
Wat is rol gemeente?

- ❖ Sturen op woningen voor juiste doelgroepen
- ❖ Toetsen rapporten en procedure Omgevingsplan
- ❖ Toetsen tekeningen en procedure (bouw)vergunningen
- ❖ Toetsen inrichtingsplan straten, riool, water, groen etc.

Procedure

Eerste stap: wijziging
Omgevingsplan

Nu nog agrarische
bestemming



Procedure wijziging Omgevingsplan

We zijn
nu hier

Procedure wijziging omgevingsplan

Voor-
bereiding



Ontwerpfase



Vaststelling



Beroepsfase

Procedure wijziging Omgevingsplan

- ❖ Nu: voorbereidingsfase
- ❖ Ontwerp wijziging omgevingsplan: 6 weken ter inzage
- ❖ Zienswijzen tegen ontwerp
- ❖ Vaststelling door gemeenteraad
- ❖ Mogelijkheid beroep bij de Raad van State

Vragen?

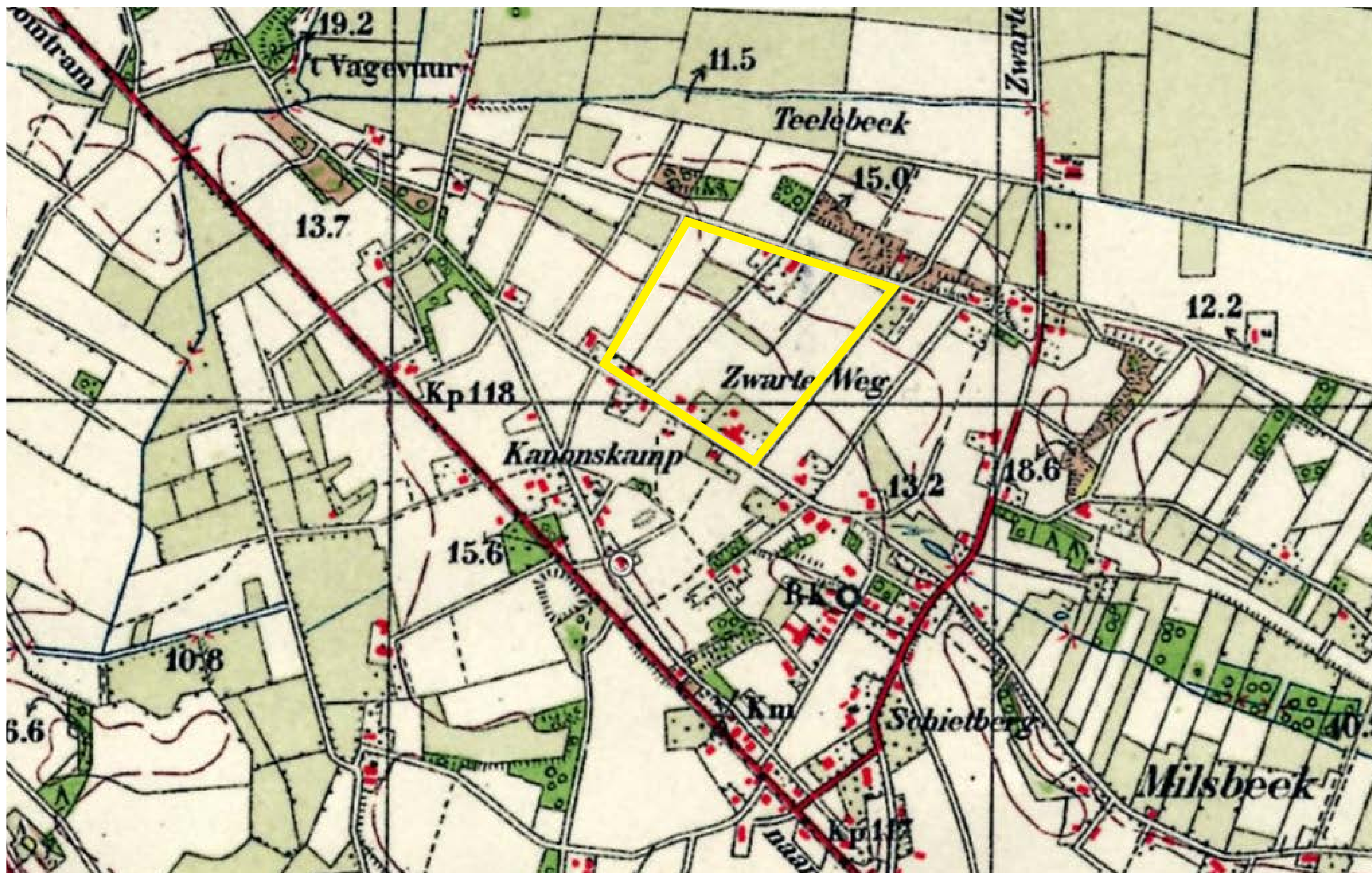




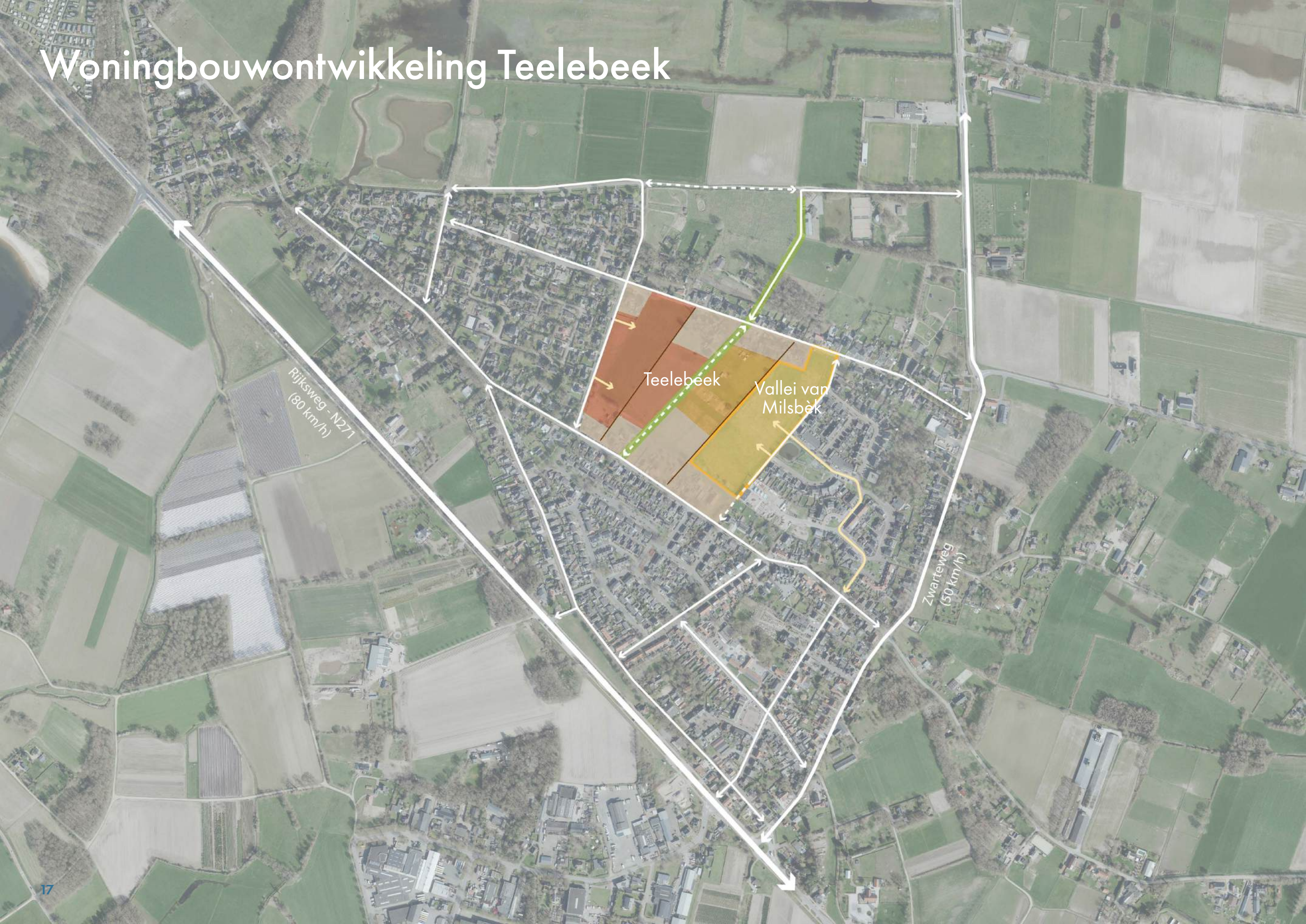
Woningbouwontwikkeling Teelebeek, Milsbeek

Woningbouwontwikkeling Teelebeek

1950



Woningbouwontwikkeling Teelebeek



Woningbouwontwikkeling Teelebeek



Voorstel woningbouwprogramma Teelebeek



Woningbouwprogramma in verkaveling volgens richtlijnen in Woon(zorg)visie
Gemeente Gennep

Nieuwbouwplan Teelebeek - Totaal 104 woningen		
71% betaalbaar 74 woningen	41% sociaal 43 woningen	35% sociale huur 36 woningen
		6% sociale koop 7 woningen
	30% sociaal hoog 31 woningen	
29% vrije sector 30 woningen		

Verkeer

Heiveld

Langstraat



Beeldkwaliteit - Vallei van Milsbèk (maart 2023)



► Metselwerk licht rood en/of bruin genvanceerd, keimwerk op accenten mogelijk



► Blauw-/zwarte pan, genvanceerd



► Kozijnen wit, in één kleur of een combinatie van beide



► Op onderdelen houten detaillering



► Zadeldak met overstek



► In de detaillering komen landelijke stielelementen in hedendaagse verschijningsvorm tot uiting, bv door het toepassen van (deur)omlijstingen, houten luiken, tuitgevel, etc.



► Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok



► Kopgevels zijn voorzien van gevelopeningen en/of gevelgroen



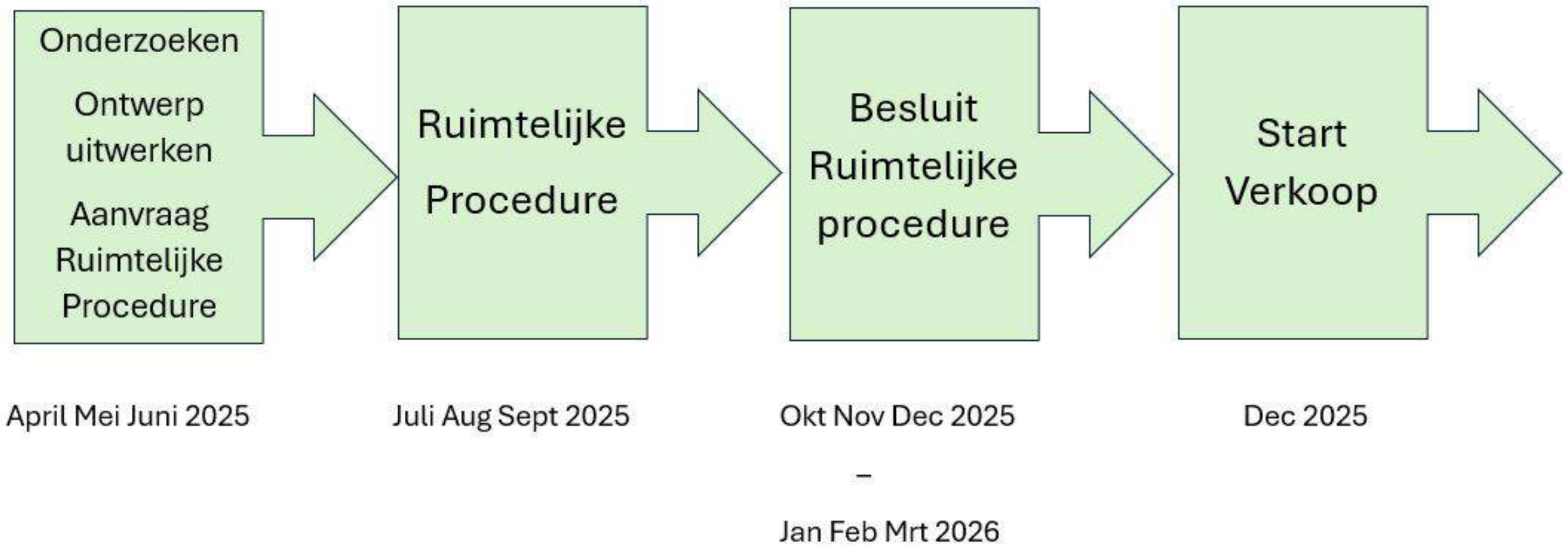
► Platte daken groen, groene erfafscheidingen en natuurinclusieve maatregelen meegenomen in architectuur



Uitwerking architectuur - Vallei van Milsbèk



Planning



Milsbeek, plan Teelebeek informatiebijeenkomst 14 april 2025

Vragen/opmerkingen tijdens de presentatie? Noteer deze hier:

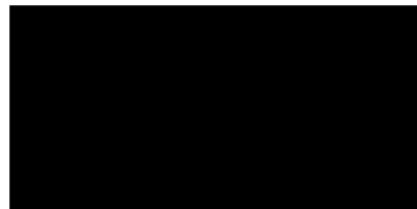
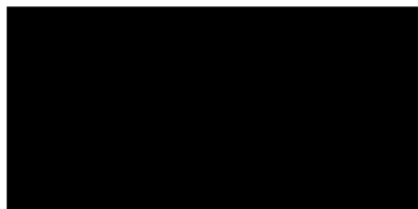
Wilt u nadere informatie of heeft u andere vragen?
Neem vrijblijvend contact met ons op via mail of telefoon:

Uw naam: _____ Tel nr: _____

Uw Email: _____

info@nebuvast.nl

www.nebuvast.nl



Project: Milsbeek nieuwbouw Teelebeek

Betreft: **bespreking met bewoners Kerstenberg 5 t/m 15 (oneven)**

Datum: 7 mei 2025

250507 bespreking aanwonenden Kerstenberg

De (12) bewoners van de adressen Kerstenberg 5 t/m 15 (oneven) hebben op 7 mei 2025 onderling een inventarisatie gehouden.

Aansluitend is [REDACTED] namens Nebuvast aangeschoven en heeft kennis genomen van de vragen, opmerkingen en ideeën.

Bij deze een beknopte samenvatting op hoofdpunten, vrij vertaald volgens bijgaand handgeschreven notities van deze avond (bijlage).

- * bredere groenstrook langs Kerstenberg
- * laat Kerstenberg zijn landelijke uitstraling behouden
- * vrije sector woningen aansluitend aan Kerstenberg
- * één richting verkeer
- * houd rekening met de hoogte van de nieuwe huizen (schaduw)
- * trek Kerstenberg door naar Venkelstraat
- * voorkom parkeerproblemen
- * plaats de hoogbouw bij voorkeur bij de Teelebeekstraat en de laagbouw langs de Kerstenberg
- * maak een aansluiting voor het verkeer via Teelebeekstraat en Langstraat.
- * idem bij Heiveld. Zie bijgaande tekening ; 1 = dicht. 2 = nieuwe ontsluiting
- * overweeg een fietsstraat op te nemen midden door het plan richting centrum (school). Via Aardewerk, Plateel en Pottenbakker.
- * breng eenheid in het type erfafscheiding schutting/heg/hekwerk langs nieuwbouw Kerstenberg.
- * krijgen Milsbekenaren voorrang bij toewijzing?

Nebuvast heeft eerder een eerste planopzet gepresenteerd en is nu bezig met de uitwerking van de plannen. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de opgehaalde informatie tijdens de informatieavond en tijdens de daarna gevoerde gesprekken met aanwonenden, zoals deze avond.

Voor wat de verkeersafwikkeling van het plan en de afwikkeling daarvan over de aansluitende bestaande wegen wordt momenteel een ontwerp en onderbouwing gemaakt door een extern verkeersdeskundig bureau.

De opgehaalde opmerkingen en vragen, in combinatie met het verkeersadvies, kan tot gevolg hebben dat posities en situering van woningen, wegen en dergelijke wijzigen. Samen met stedenbouwkundig bureau Waalbrug en de gemeente heeft Nebuvast het streven om nog deze maand daarover een terugkoppeling aan aanwonenden te kunnen geven.

#####

Bijlage: Handgeschreven aantekeningen en kopie situatie

Project: Milsbeek nieuwbouw Teelebeek
Betreft: **informatie nieuwbouwplan**
Datum: 10 juli 2025

250710 Informatiebrief Milsbeek Teelebeek

Aan: direct aanwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden van het nieuwbouwplan.

Geachte heer, mevrouw,

Zoals bekend zijn wij bezig met de ontwikkeling van 104 woningen in het gebied omsloten door het Heiveld, de Kerstenberg en de Langstraat te Milsbeek. Met in het midden de Teelebeekstraat.

Er heeft een informatie bijeenkomst plaatsgevonden en wij hebben gesproken met meerdere aanwonenden. Ook zijn er uitgebreide onderzoeken in uitvoering naar verkeer, natuur, archeologie, explosieven en dergelijke.

Onze stedenbouwkundige is met deze input aan de slag om dit in het plan te verwerken. Wij verwachten na de zomervakantie de resultaten van ons werk aan u voor te kunnen leggen.

Voor zover van toepassing wensen wij u een fijne vakantie!

Nebuvast bv
www.nebuvast.nl
info@nebuvast.nl

#####

Project: Milsbeek nieuwbouw Teelebeek
Betreft: **Uitnodiging voor de tweede informatieronde.**

Aan: direct aanwonenden van het nieuwbouwplan Teelebeek.

Geachte heer, mevrouw,

Op de informatieavond d.d. 14 april 2025 bent u geïnformeerd over de bouw van nieuwe woningen in het gebied omsloten door het Heiveld, de Kerstenberg en de Langstraat te Milsbeek. Met in het midden de Teelebeekstraat.



Deze avond en de door u aangeleverde input en diverse gesprekken met meerdere omwonenden heeft enorm bijgedragen aan de verdere uitwerking.
In de tussentijd hebben de onderzoeken op het gebied van verkeer, natuur, archeologie, explosieven en dergelijke plaatsgevonden.
En tevens hebben we nieuwe burens gekregen! De aangrenzende bewoners van de Keramiek en Aardewerk zijn op de komende bijeenkomst ook van harte welkom.

Wij nodigen u als direct aanwonende van harte uit om de verdere planuitwerking te bespreken c.q. u hierover te informeren. Daarom vindt er op **dinsdag 18 november om 19:30 uur** een 2^{de} informatieavond plaats in **MFA Trefpunt, Kerkstraat 31 te Milsbeek**. Hieronder leest u hoe u zich kunt aanmelden voor de bijeenkomst.

De planontwikkelaar Nebuvast, stedenbouwkundige Buro Waalbrug, verkeersdeskundig adviseur van bureau Goudappel en de gemeente zijn die avond aanwezig om het woningbouwplan toe te lichten.

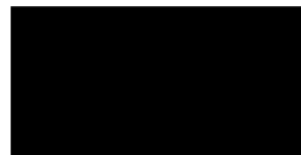
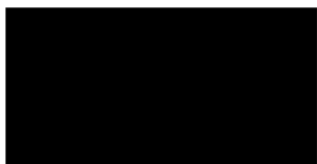
Zo kunt u zich aanmelden

U kunt zich tot en met 12 november online aanmelden voor de bijeenkomst op de projectwebsite van Nebuvast. www.nebuvast.nl Door daar te klikken op de button ‘Aanmelden 2^{de} informatieavond’ kunt u zich aanmelden. Of eventueel per e-mail aan info@nebuvast.nl

Wij zien u graag op de informatiebijeenkomst in het MFA Trefpunt. Als u meer informatie wenst kunt u ons per telefoon of e-mail bereiken.

Met vriendelijke groet,

Nebuvast bv
www.nebuvast.nl
info@nebuvast.nl



Nieuwbouw Teelebeek

Welkom

Informatie voor direct aanwonenden.

Dinsdag 18 november 2025
19:30 uur Trefpunt Milsbeek

Gastheer Berry Kessels

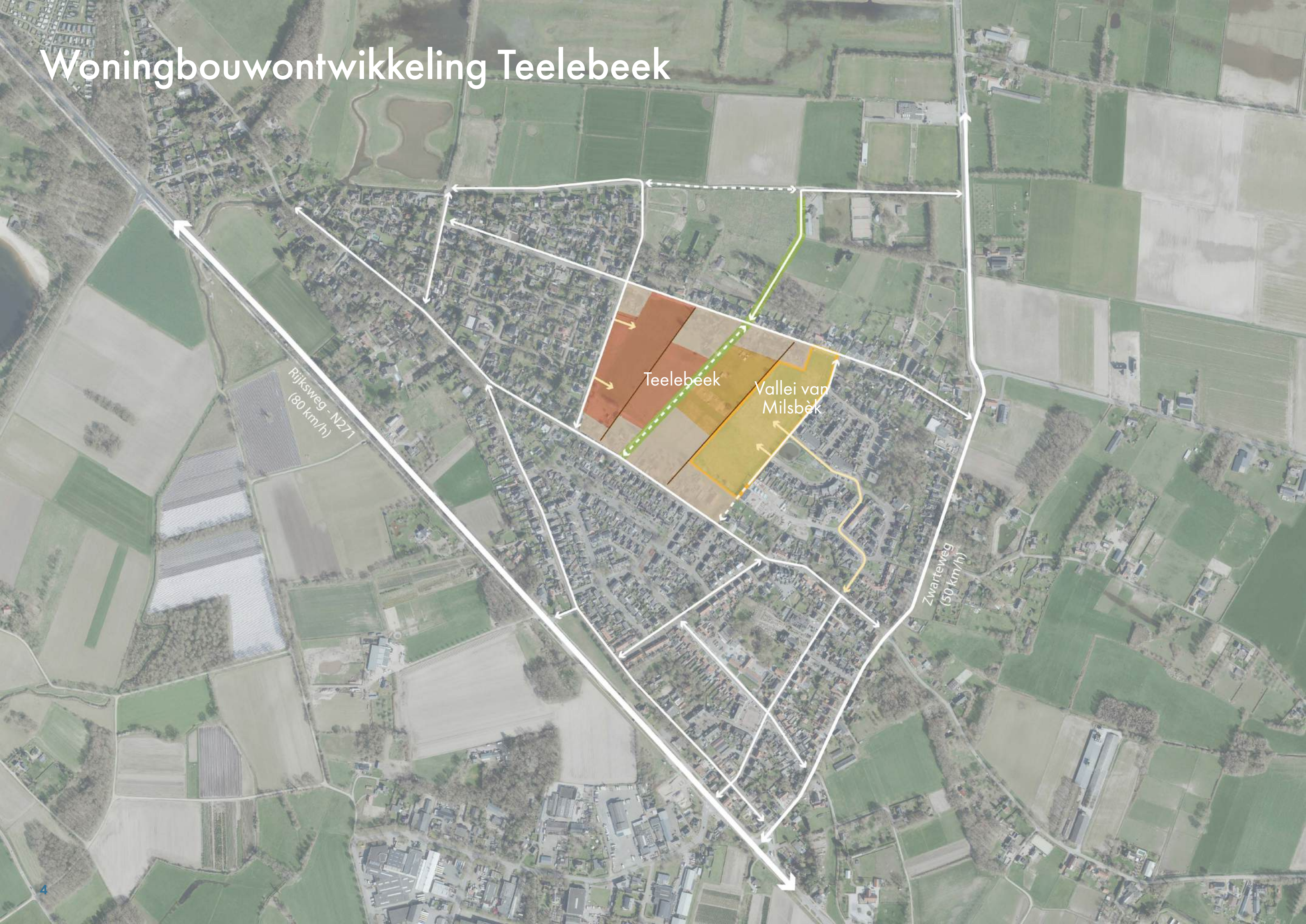
- Nebuvast Initiatiefnemer & Plan ontwikkeling
- Buro Waalbrug Stedenbouwkundige
- Buro Goudappel Verkeersdeskundige

Aannemersbedrijf P. Kaal bv
Architect
Gemeente Gennep



Woningbouwontwikkeling Teelebeek, Milsbeek

Woningbouwontwikkeling Teelebeek



Woningbouwontwikkeling Teelebeek (Schets 14 april 2025)



Woningbouwontwikkeling Teelebeek



Verkeer Teelebeek

Kerstenberg

Heiveld

Teelebeekstraat

Langstraat

Plateel

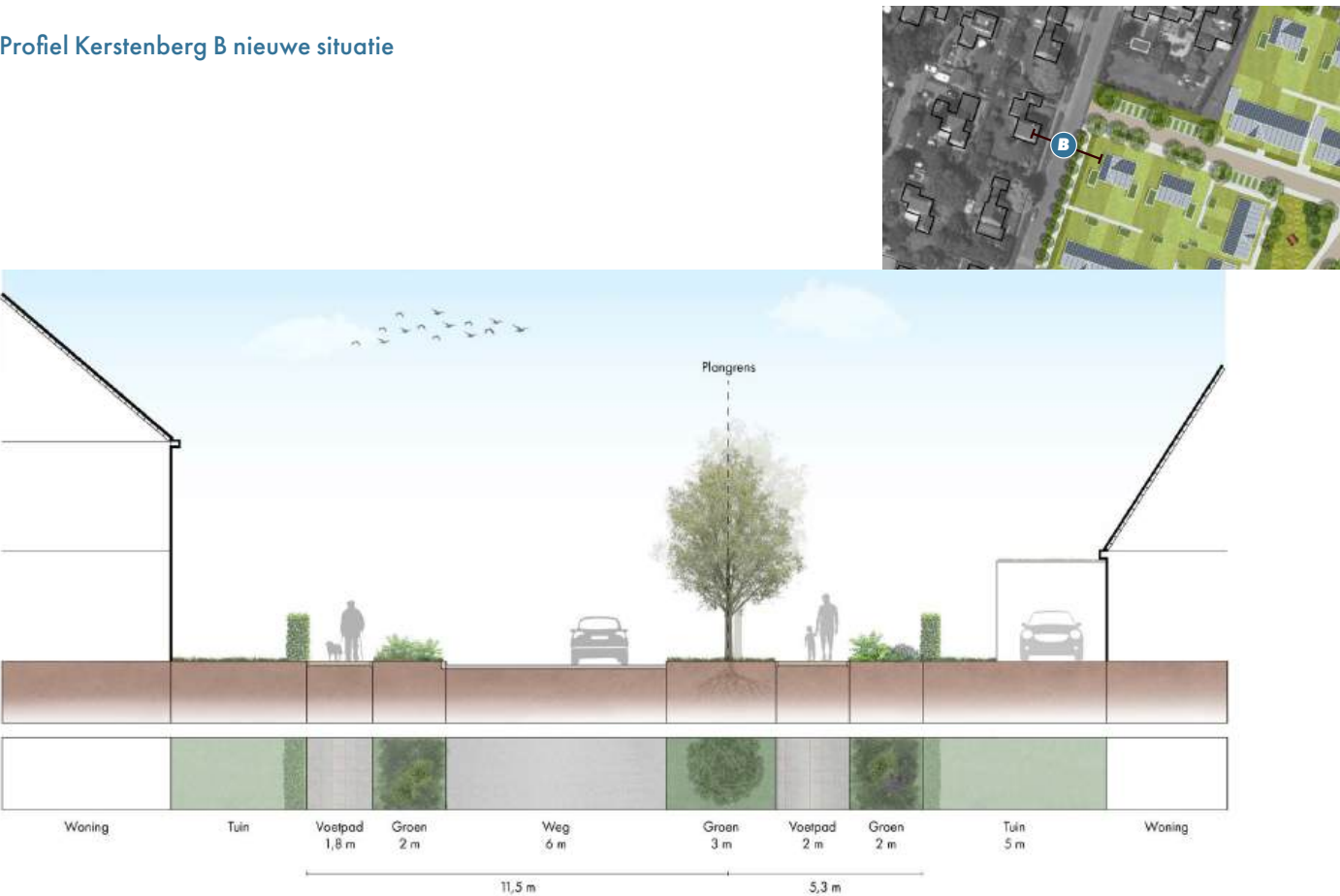
Verkaveling Teelebeek



Profiel Kerstenberg A nieuwe situatie



Profiel Kerstenberg B nieuwe situatie



3D-Impressies

Impressiebeeld 1: Kerstenberg noordelijke richting



Impressiebeeld 2: Kerstenberg zuidelijke richting



Woningbouwprogramma Teelebeek

Totaal aantal woningen: 105

Sociaal - 43 woningen (40,9%)

 Betaalbaar laag huur (37 woningen - 35,2%)

 Betaalbaar laag koop (6 woningen - 5,7%)

Betaalbaar - 32 woningen (30,5%)

 Betaalbaar midden/hog koop (32 st.)

Vrije sector - 30 woningen (28,6%)

 Vrije sector (30 st.)

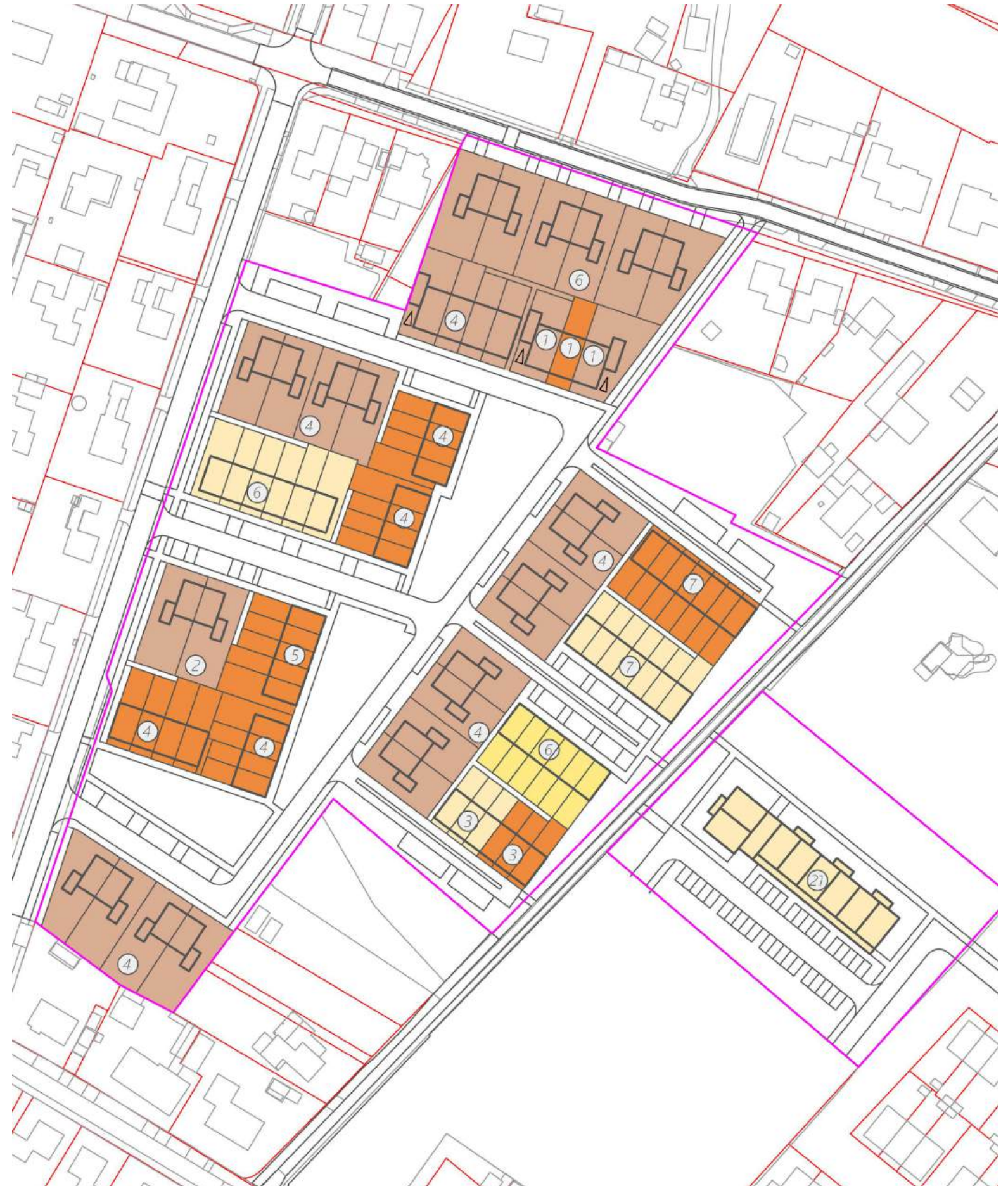
Levensloopbestendige woningen

38 woningen (36%)

17 rijwoningen

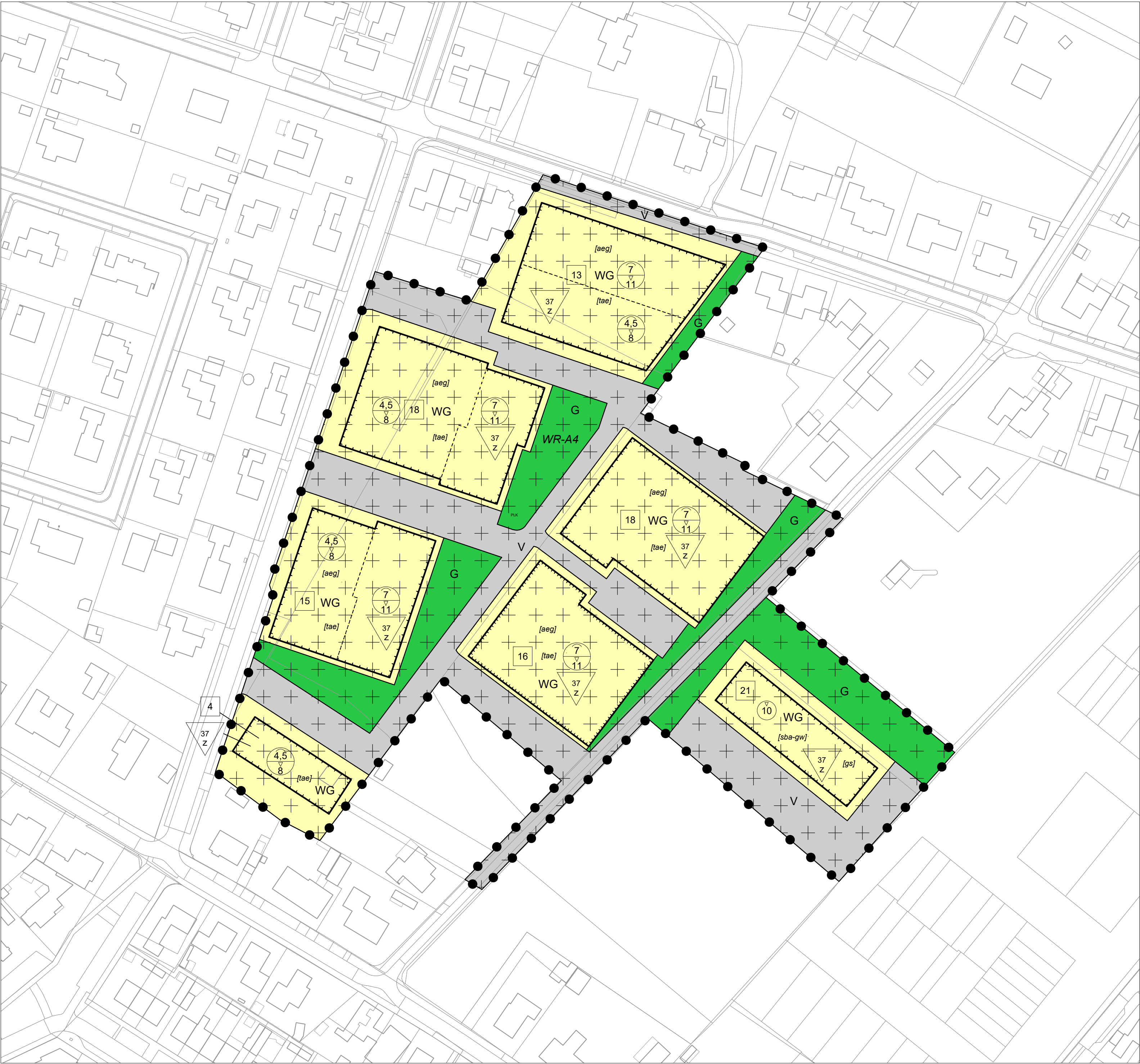
21 appartementen

Uitgangspunten woningbouwprogrammering		
70% van totaalplan betaalbaar	40% van totaalplan betaalbaar laag	35% van totaalplan sociale huur 5% van totaalplan betaalbare lage koop < € 280.000
	15% van totaalplan betaalbaar midden	Midden huur < € 1.100 Betaalbaar midden koop € 280.000 - € 345.000
	15% van totaalplan betaalbaar hoog	Midden huur < € 1.100 Betaalbaar hoge koop € 345.000 - € 405.000
30% van totaalplan vrije sector, dat is boven de € 405.000		
30% van totaalplan levensloopbestendig		



3D vogelvlucht





PLANGEBIED

Plangebied

FUNCTIES

ART. ??
 G

ART. ??
 V

ART. ??
 WG

Groen

Verkeer

Woongebied

GEBIEDSAANWIJZINGEN

ART. ??

Waarde - Archeologie 4

AANDUIDINGEN

Bouwvlakken

bouwvlak

bouwaanduidingen

aaneengebouwd

gestapeld

specifieke bouwaanduiding - gestapelde woonruimten

twee-aaneen

maatvoering

maximum aantal wooneenheden

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

minimum aantal sociale huurwoningen

VERKLARINGEN

bestemmingsgrens

ondergrond

FORMAT A1

TEKBAAR 77

PROJECTNUMMER 107777

Schoemaker 10 - 6641 SZ Beuningen

telefoon: 024 - 675 23 56

info@burowaalbrug.nl

GEMEENTE GENNEP

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22X [Teelebeek Milsbeek]

verbeelding

PLANSTATUS ontwerp

PLANNUMMER NL.IMRO.0907.TI22XTeelebeekMIL-ON01

SCHAAL 1:1000

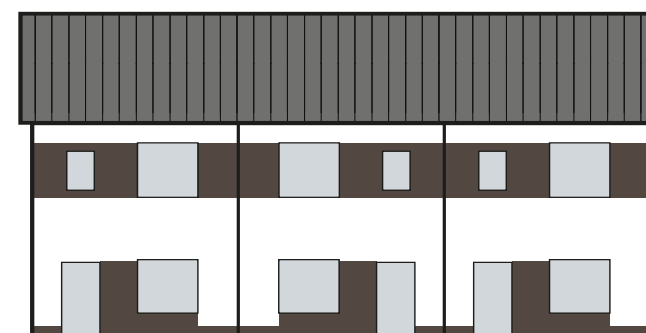
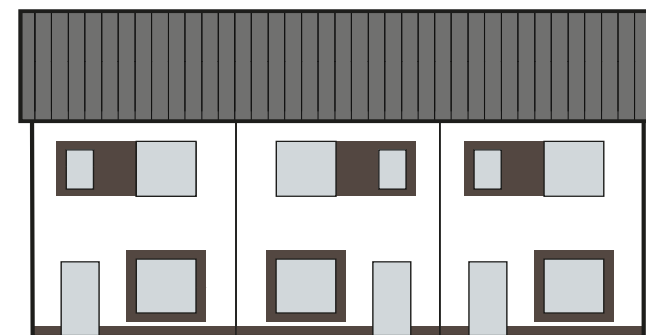
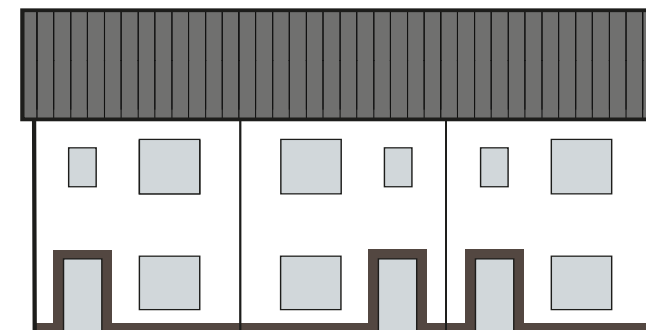
DATUM 11-11-2025

www.burowaalbrug.nl

Beeldkwaliteitplan



Verskillende combinaties in het gebruik van metselwerk in het gevelbeeld



Sfeerbeelden

Groen straatprofiel aan rand van plangebied



Langzaamverkeer- route verbindt plangebied met omgeving



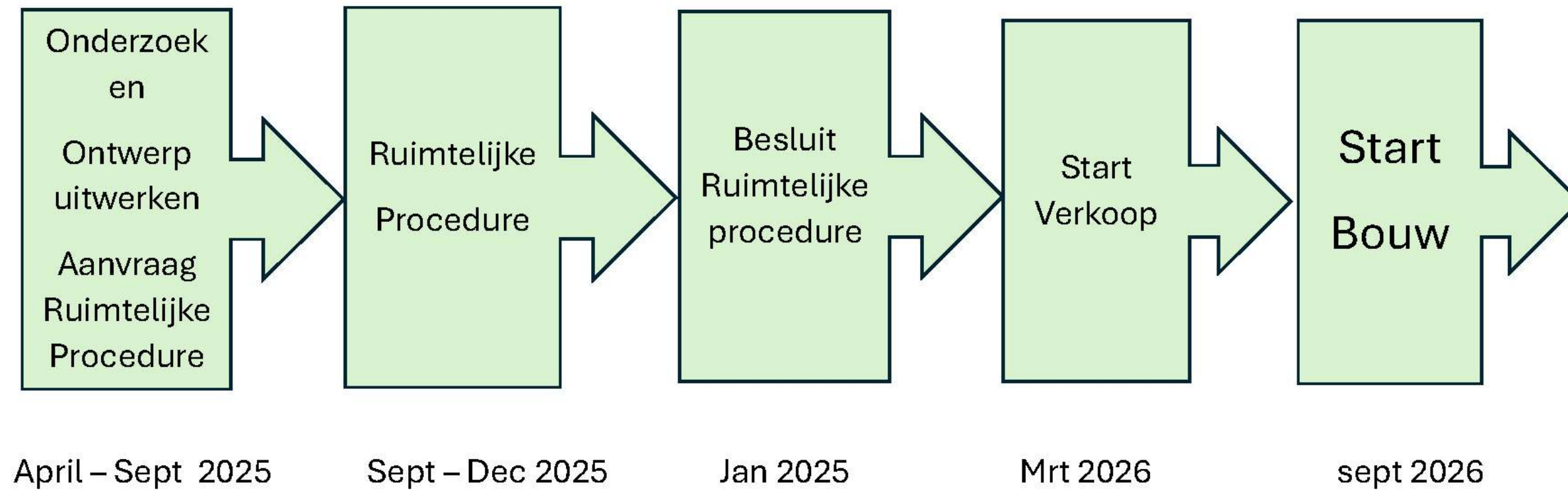
Verharding beperken, door het toepassen van groene parkeerplaatsen



Waterberging gecombineerd met spelen, groen en bomen



Planning Teelebeek



Verkeer

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS



Waar gaat het verkeer heen?

Verkeersgeneratie

- Totaal Heiveld fase 2: ca. 730 mvt/etm
Ca. 80 mvt/etm op de **Vuurtest**
Ca. 650 mvt/etm op de **Kerstenberg**



Wat betekent dat?

Straat	Nu	Autonome groei 2040 (zonder Heiveld fase 2)	Toekomst 2040 (met Heiveld fase 2)	Maximale streefintensiteit
Kerstenberg	109	Ca. 150	Ca. 650 (< 1 auto per minuut)	Ca. 1.000
Heiveld	621	Ca. 850	Ca. 1.000 tot 1.050 (ca. 1 auto per minuut)	Ca. 1.500
Langstraat (oost)	1.050	1.750	2.000 (ca. 2 auto's per minuut)	Ca. 4.000
Langstraat (west)	600	600	800 (ca. 1 auto per minuut)	Ca. 1.000

De **streefintensiteit** is bepaald op basis van de wegkenmerken en inrichting.

Oftewel, als we kijken naar de weg en de kenmerken (wordt er geparkeerd op de rijbaan, klinkers/asfalt etc), wat is dan een acceptabele verkeersintensiteit?

Dat is geen harde *zwart-wit* uitkomst en is indicatief, maar geeft doorgaans een goed beeld wanneer wel of geen knelpunten te verwachten zijn.



Langstraat

- Westelijk deel: incidenteel parkeren op straat
- Oostelijk deel: parkeervakken
- Voldoende restcapaciteit voor de ontwikkeling



Straat	Nu	Autonome groei 2040 (zonder Heiveld fase 2)	Toekomst 2040 (met Heiveld fase 2)	Maximale streefintensiteit
Langstraat (oost)	1.050	1.750	2.000 (ca. 2 auto's per minuut)	Ca. 4.000
Langstraat (west)	600	600	800 (ca. 1 auto per minuut)	Ca. 1.000

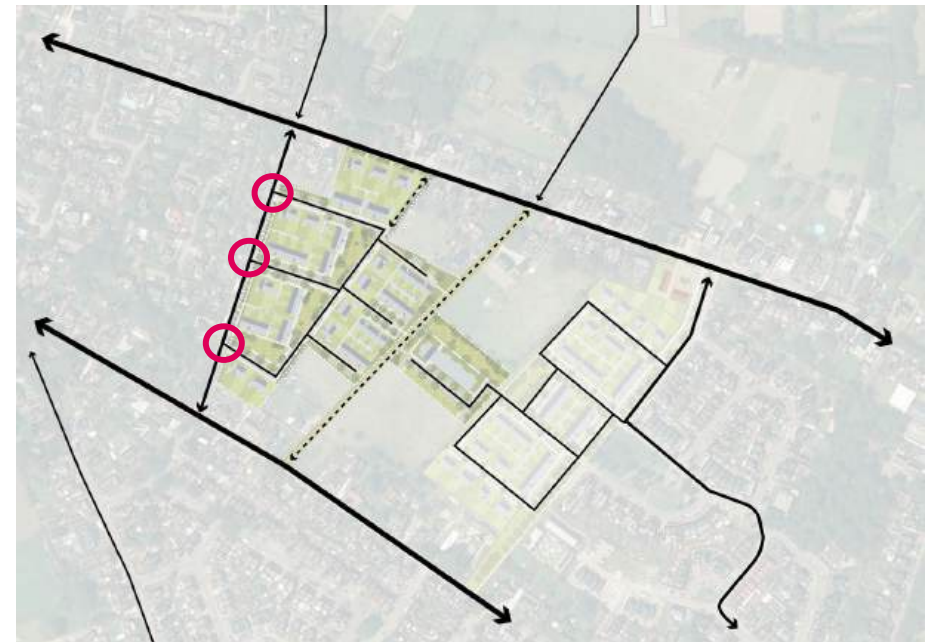


Kerstenberg

- Aandachtspunt: voetgangersvoorziening
 - Momenteel is enkel aan de westzijde van de weg een voetpad gelegen (ca. 1,5 m breed).
 - Binnen ontwikkelplan wordt daarom een voetpad aangelegd aan de oostzijde van de rijbaan.
- Aandachtspunt: Hoge snelheid autoverkeer (V85: 40 km/u)
 - Binnen het ontwikkelplan worden daarom drie verkeersplateaus aangebracht bij de inprikkers van de wijk.



Voorbeeld verkeersplateau Heiveld - Pottenbakker



Heiveld

- De verkeersintensiteit op het Heiveld nadert in de toekomst zijn grens.
 - Vanuit de wegbreedte en inrichting bekeken zou een verkeersintensiteit tot ca. 1.500 mvt/etm passend zijn.
 - Voetgangers op de rijbaan is echter een aandachtspunt.
- In 2040 neemt het verkeer toe tot ca. 1.050 mvt/etm
 - Dat is naar verwachting pas rond 2040 aan de orde op basis van 2% groei per jaar.
 - Advies: Blijf de komende jaren de verkeerssituatie op het Heiveld monitoren

